

COMMUNE DE FLUMET

Savoie



Plan Local d'Urbanisme



Révision générale approuvée le 22 février 2008

Modification n° 1 approuvée le 13 décembre 2012

Modification n°2

Approuvée par délibération du 17 février 2016

II- PIECES DU PLU MODIFIEES

Atelier-2
architectes - urbanistes

II- PIECES DU PLU MODIFIEES

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION	4
PIECE 3 : ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT	5
PIECE 4.1 : REGLEMENT.....	10
PIECE 4.2 : ZONAGE.....	50

II- PIECES DU PLU MODIFIEES

Pièce I : Rapport de Présentation

Le tableau de surface de la page 84 du rapport de présentation est modifié de la façon suivante :

	PLU Modification n° 1 (en ha)	PLU Modification n°2 (en ha)
Ua	2,35	2,35
Ub	11,34	11,34
Uc	23,42	23,53
<i>Dont Uca</i>	2,17	2,17
<i>Dont Uci</i>	0,71	0,71
Ue	3,02	3,02
Uf	2,73	2,73
Total des zones U	42,86	42,97
AU	17,04	14,31
AUb	0,46	0,86
AUc	1,31	2,53
AUh	0	0
Total des zones AU	18,81	17,69
A	661,00	661,86
As	368,65	368,70
Total A	1029,65	1030,56
N	621,17	621,17
Nu	5	5,09
Total N	626,17	626,26
Total des zones à caractère naturel	1655,82	1656,82
TOTAL COMMUNE	1717,49	1717,49

Pièce 3 : Orientations Particulières d'Aménagement

Orientation Particulière d'Aménagement supprimée :

5 - Zone AU du Corbarey

Ce secteur est classé AU dans une optique de développement touristique de la commune, une fois les secteurs de la Frassette, des Evettes et des Seigneurs aménagés.

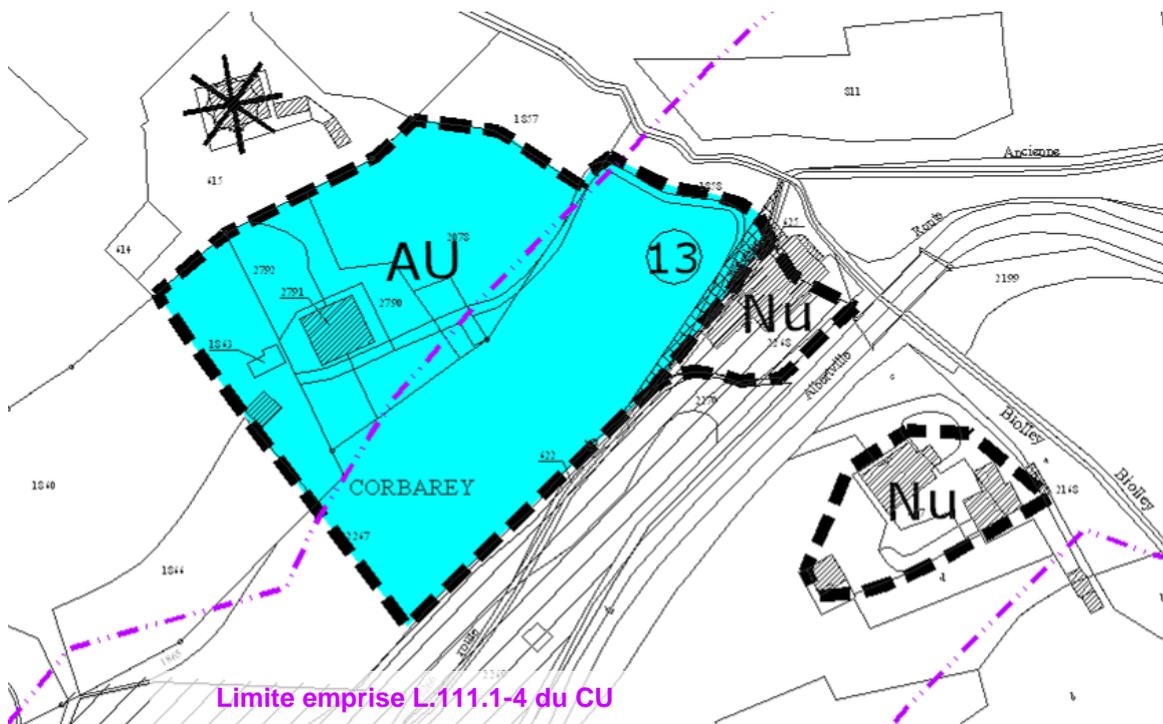
Il s'inscrit dans une logique de continuité avec la zone AU du Mat, premièrement concernée par un développement futur.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- réalisation de l'étude permettant de lever l'inconstructibilité issue de l'application de l'article L.111.1-4 du CU : sécurité, nuisances, qualité urbanistique, architecturale et paysagère,
- mise en place d'un plan d'aménagement d'ensemble à respecter, prenant en compte les objectifs de développement touristique de la commune,
- raccordement et mise en fonctionnement de la station d'épuration intercommunale,
- possibilité d'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- ❑ Mesure d'atténuation issue de l'évaluation environnementale, à prendre en compte dans les projets d'urbanisation :

Comme pour la zone du Mât, cette zone est relativement bien visible. Dans un secteur traditionnellement à vocation agricole, elle est bien délimitée par les ruisseaux boisés. Il faudra donc veiller à une implantation judicieuse des bâtiments et à leur qualité architecturale, pour limiter leur impact dans le paysage.



Orientation Particulière d'Aménagement modifiée :

Version en vigueur

7 - Zones AU du Pontet

Zone AU Pontet Bas :

Au lieu dit les Pontets, un secteur de l'ordre d'un peu moins d'1 ha est encore vierge. Il se présente comme une dent creuse dans l'urbanisation du hameau, sans enjeux paysagers particuliers, mais nécessite, pour s'ouvrir à l'urbanisation, qu'une desserte interne soit mise en place pour organiser son utilisation optimale.

Le tissu bâti environnant est constitué de constructions individuelles. La logique d'ouverture à l'urbanisation s'opèrera donc dans le prolongement de cet esprit.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Raccordement et mise en fonctionnement de la station d'épuration intercommunale,
- Réalisation de la desserte dans le respect du principe défini ci-dessous,
- possibilité d'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Zone AU Pontet Haut :

Plus au Nord s'identifie dans la morphologie du hameau un espace qui se développe en continuité immédiate de la bande de lotissement et viendra étoffer le pôle bâti en cassant la linéarité du site à travers un effet « d'épaississement ».

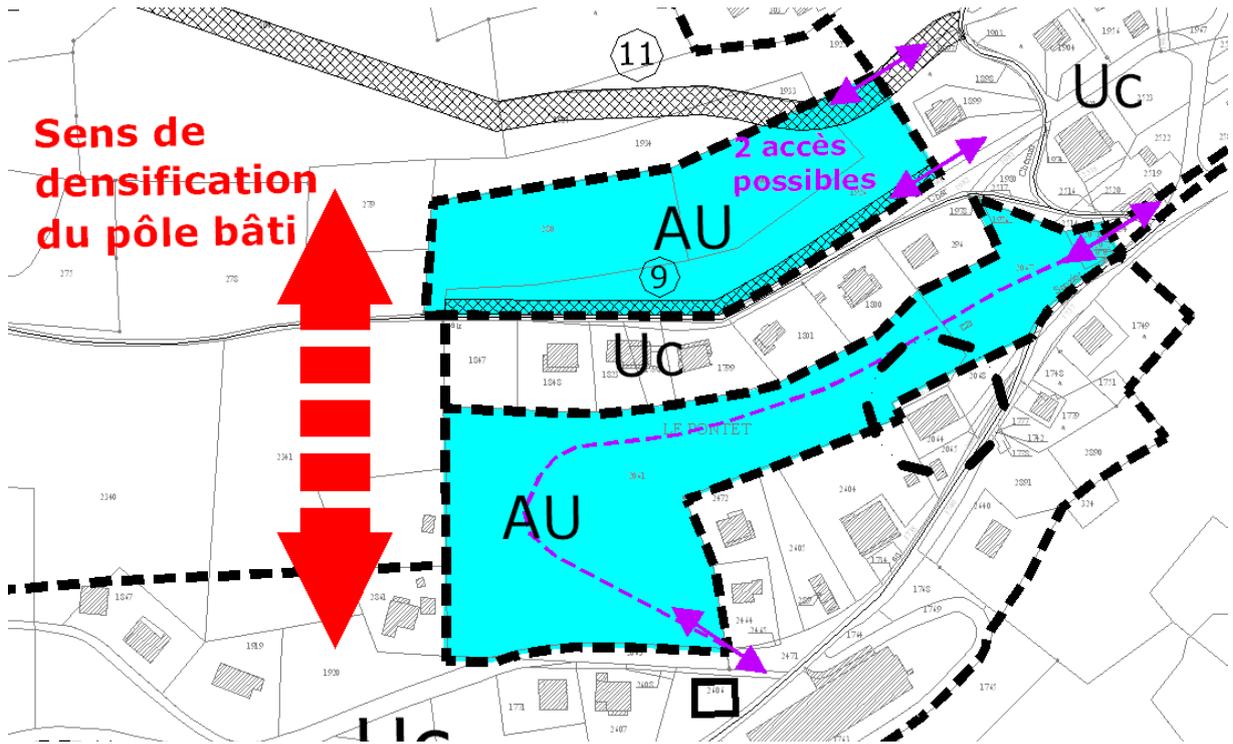
Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Raccordement et mise en fonctionnement de la station d'épuration intercommunale,
- Réalisation de l'accès dans le respect d'un des deux principes définis ci-dessous : élargissement du chemin classé ER9 ou amorce du projet de voirie classé ER11,
- possibilité d'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Mesures d'atténuation issues de l'évaluation environnementale, à prendre en compte dans les projets d'urbanisation :

Mener une attention toute particulière aux plantations d'ornement sur chaque parcelle qui ont un impact sur le paysage.

Veiller à ce que la ressource en eau soit suffisante pour assurer une extension de l'urbanisation.



Version modifiée

7 - Zones AU et AUc1 du Pontet

Zone AUc1 Pontet Bas :

Au lieu dit les Pontets, un secteur de 1,2 ha encore vierge. Il se présente comme une dent creuse dans l'urbanisation du hameau, sans enjeux paysagers particuliers, mais nécessite, pour s'ouvrir à l'urbanisation, qu'une desserte interne soit mise en place pour organiser son utilisation optimale.

En compatibilité avec le SCOT Arlysière, le projet proposera une densité globale de 20lgts/ha.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Raccordement et mise en fonctionnement de la station d'épuration intercommunale,
- Réalisation de la desserte dans le respect du principe défini ci-dessous,
- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de manière indépendante sur chacune des deux zones AUc1.
- Respect des typologies de logements décrites sur le schéma.
- Respect les reculs sur les bandes indiquées sur le schéma.

Zone AU Pontet Haut :

Plus au Nord s'identifie dans la morphologie du hameau un espace qui se développe en continuité immédiate de la bande de lotissement et viendra étoffer le pôle bâti en cassant la linéarité du site à travers un effet « d'épaississement ».

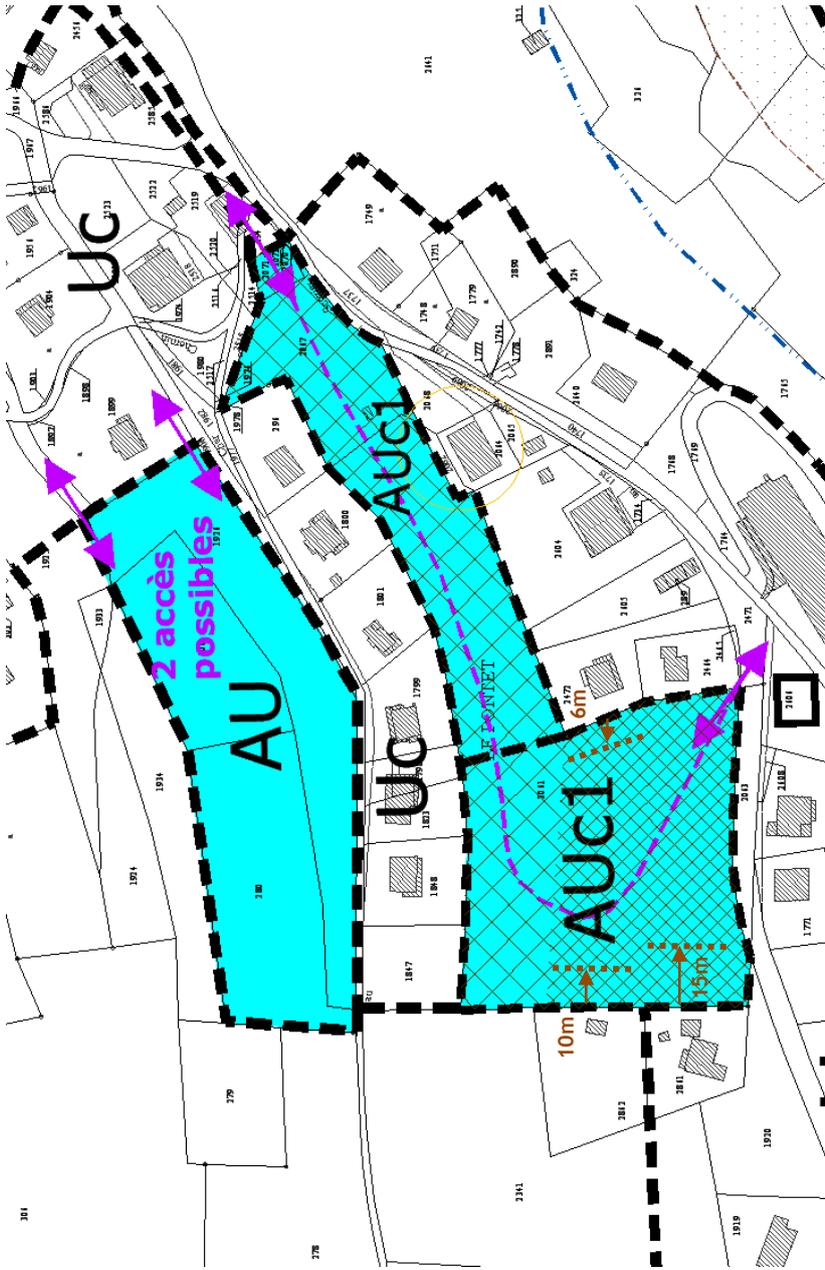
Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Raccordement et mise en fonctionnement de la station d'épuration intercommunale,
- Réalisation de l'accès dans le respect d'un des deux principes définis ci-dessous : élargissement du chemin classé ER9 ou amorce du projet de voirie classé ER11,
- possibilité d'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Mesures d'atténuation issues de l'évaluation environnementale, à prendre en compte dans les projets d'urbanisation :

Mener une attention toute particulière aux plantations d'ornement sur chaque parcelle qui ont un impact sur le paysage.

Veiller à ce que la ressource en eau soit suffisante pour assurer une extension de l'urbanisation.



Périmètre d'implantation d'habitat collectif



Périmètre d'implantation d'habitat individuel

Pièce 4.1 : Règlement

Les modifications du règlement sont décrites dans les pages suivantes

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone U

La zone U correspond aux secteurs urbanisés et urbanisables de Flumet, dans lesquels les constructions peuvent se réaliser ou se modifier en fonction des caractéristiques propres à chaque secteur ou spécification indiqués aux documents graphiques.

Les installations et constructions autorisées ont pour objectif de répondre aux nécessités de l'économie touristique et aux exigences d'une bonne insertion environnementale. L'objectif de mixité des fonctions doit permettre de réunir, au sein de cette zone, des activités ou services compatibles avec la présence d'habitat, des commerces, des activités non nuisantes, ainsi que les équipements nécessaires à l'organisation des loisirs.

La zone U comporte des secteurs où des dispositions spécifiques s'appliquent :

L'indice « a » correspond au noyau le plus ancien du centre bourg, caractérisé par un habitat continu formant des corps de rue, réservé à un habitat plus ou moins dense ainsi qu'à des activités non nuisantes. Le règlement traduit la volonté de conserver dans cette zone son caractère, son échelle et son organisation.

L'indice « b » correspond aux extensions plus récentes du centre bourg caractérisée par de l'habitation dense, dans le prolongement du centre ancien, pouvant accueillir également des activités non nuisantes.

L'indice « c » correspond à des secteurs d'extension d'habitat et d'activités, de moyenne densité, sous forme de petits collectifs, d'individuels groupés ou isolés et d'activités non nuisantes.

- **L'indice « ca »** correspond au secteur de développement du front de neige des Evettes, au pied du départ des remontées mécaniques.
- **L'indice « ci »** correspond à un secteur sujet à une insuffisance en AEP.

L'indice « e » correspond à des zones d'activités industrielles, artisanales ou tertiaires, ou d'équipements publics, existantes ou à créer.

L'indice « f » correspond à un secteur réservé à l'implantation d'équipements sportifs, culturels, de loisirs et des constructions qui leur sont éventuellement nécessaires.

ARTICLE U 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

D'une manière générale sont interdits :

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires aux constructions autorisées **et ceux autorisés à l'article 2,**
- les annexes de l'habitation sauf celles autorisées sous les conditions des articles U 2, U 7 et U 10,
- les installations classées autre que celles autorisées dans l'article U 2.

De plus en Ua, Ub et Uc sont interdits :

- Les dépôts de toutes natures.
- Les bâtiments d'élevage.
- **de plus en Ua** : le changement de destination pour les commerces.
- **de plus en Uci**, dans l'attente de la mise en place d'un dispositif permettant d'assurer la gestion et le contrôle de la ressource en eau potable, aucune construction nouvelle n'est autorisée.

De plus en Ue sont interdites les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article U 2.

De plus en Uf est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non conforme à la vocation de la zone.

ARTICLE U 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels

Concernant les annexes se référer aux précisions faites en fin de règlement.

Les installations classées qui correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité.

Toute démolition de bâtiment existant est soumise au permis de démolir (voir annexe 5.5).

Dans les secteurs indicés « z » qui signalent la présence de risques naturels les constructions doivent respecter les prescriptions du PIZ, annexé au présent règlement.

Les secteurs indicés « zr » sont soumis à un risque fort tel qu'il justifie le maintien du bâti à l'existant, dans le volume existant, sans changement de destination, à l'exception de toute modification de celle-ci entraînant une diminution de la vulnérabilité. Les extensions sont possibles dans le cadre de travaux de mise en conformité avec les prescriptions détaillées dans le PIZ annexé au présent règlement.

2 - Sont admis sous respect des conditions ci-après :

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P.L.U., d'une manière générale :

Lorsqu'un bâtiment n'est pas conforme aux règles du P.L.U., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Application de l'article L123.1-7 du Code de l'Urbanisme : au regard de qualité patrimoniale, pour les constructions identifiées au plan, toute autorisation de construire et d'aménagement est autorisée dans les volumes existants.

Toute opération conduisant à la réalisation de 10 logements et plus devra réaliser un local pour recevoir les ordures ménagères. Il sera proportionné au nombre de logements et accessible aux camions de collecte.

De plus dans les secteurs Ua et Ub :

- l'extension d'installations classées est autorisée à condition qu'il concerne le stockage d'hydrocarbures, les stations-service.
- Les annexes isolées sont autorisées moyennant la préexistence d'un bâtiment à vocation d'habitation sur le terrain concerné. Elles sont limitées à une seule par tènement foncier. L'emprise au sol ne doit pas dépasser 35 m².

De plus dans les secteurs Ub :

- Dans les prospectes, les annexes sont autorisées dans la limite de 25 m² de Surface de Plancher par construction et par prospect et dans les limites définies par les articles 7 et 10.

De plus dans les secteurs Uc :

- Les annexes isolées sont autorisées moyennant la préexistence d'un bâtiment à vocation d'habitation sur le terrain concerné. Elles sont limitées à une seule par tènement foncier. L'emprise au sol ne doit pas dépasser 35 m².
- Dans les prospectes, les annexes sont autorisées dans la limite de 25 m² de Surface de Plancher par construction et par prospect et dans les limites définies par les articles 7 et 10.
- L'aménagement ou l'extension de bâtiments agricoles existants à condition qu'ils soient

nécessaires au maintien des exploitations agricoles existantes.

- **Sont autorisés tous les affouillements et exhaussements, sous réserve d'une bonne intégration au site et paysage.**
- **De plus dans le secteur Uca de Zecon**, les constructions devront respecter les dispositions particulières décrites par le rapport géologique annexé au présent règlement.
- **De plus dans le secteur Uci**, une insuffisance d'eau caractérise le site. L'aménagement du bâti existant et la création de Surface de Plancher ne sont autorisés que dans la limite d'une amélioration qualitative, sans possibilité de création de nouveau logement.

De plus dans les secteurs Ue, le logement de fonction est autorisé aux conditions suivantes :

- Il est limité pour chaque établissement à 150 m² de Surface de Plancher.
- Quand le logement de fonction n'est pas dans le bâtiment d'activité, ce dernier doit être réalisé préalablement à la demande de permis de construire dudit logement de fonction (certificat de conformité délivré).

De plus dans le secteur Uf, les habitations sont autorisées à conditions qu'elles soient strictement nécessaires au gardiennage et à l'entretien permanent desdits équipements.

Dans les secteurs repérés au plan comme soumis à l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions sont autorisées moyennant la mise en place d'un écran végétal composé d'essences locales, limité à 6 m de hauteur pour préserver les visions lointaines. Cet écran sera implanté le long de la RD1212.

Les sorties directes des parcelles sur la RD 1212 sont interdites.

ARTICLE U 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins qu'il ne soit desservi par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

De plus dans les secteurs Ue, en cas de réalisation individuelle isolée, les accès directs à la voie publique des constructions susceptibles de perturber la circulation sont interdits. Ils peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositions particulières notamment celle imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

De plus dans les secteurs Ue, les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement doivent être trouvés sur les fonds mêmes.

ARTICLE U 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 – Alimentation en eau potable

~~Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, ou à une conduite privée étanche qui justifie d'un suivi et d'une gestion organisés, conforme à la réglementation en vigueur.~~

Tout construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation, doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire doivent être satisfaites.

En l'absence de réseau public de distribution ou dans l'attente de sa réalisation, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible mais doit respecter les dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la santé publique.

2 – Assainissement

Zones desservies

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondants.

L'évacuation des eaux liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

Zones non desservies

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au PLU.

3 – Eaux pluviales

Rappel : Les eaux des toitures doivent être obligatoirement collectées dans des chenaux raccordés par des descentes au réseau de collecte des eaux pluviales ou au système interne de résorption des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales; le constructeur doit réaliser les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus dans les secteurs Ua et Ub :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre

écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

- Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

ARTICLE U 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Toutefois, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme au Schéma Directeur d'Assainissement.

ARTICLE U 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul par rapport à l'axe de la voie de :

- pour la RD 1212 :
 - 35 m ramenés à 25 m pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%, **pour les secteurs Uc.**
 - 14 m **pour les secteurs Ue**, hors agglomération.
 - 25 m **pour les secteurs Uf**, hors agglomération.
- pour les chemins départementaux :
 - 20 m ramenés à 14 m pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%, **pour les secteurs Uc.**
 - 14 m **pour les secteurs Ue et Uf**, hors agglomération.
- pour les autres voies :
 - 8 m pour les voies communales, ramenés à 6 m pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%, **pour les secteurs Uc.**
 - 6 m **pour les secteurs Ue et Uf**, hors agglomération.

2 – Dans les secteurs Ua :

- Les constructions nouvelles devront être implantées à 3 m minimum de l'alignement.
- En cas de démolition, la reconstruction des bâtiments doit se faire dans une bande d'un mètre vers l'intérieur de la parcelle par rapport au nu de la façade sur rue existante.

3 – Dans les secteurs Ub, les constructions nouvelles devront être implantées à 5 m minimum de l'alignement.

ARTICLE U 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : les chemins ruraux font partie du domaine privé de la commune. Leurs limites sont donc considérées comme des limites séparatives.

Dans les secteurs Ua où l'ordre continu d'une limite latérale à l'autre est la règle générale, cet ordre doit être poursuivi.

Dans les secteurs Ub, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction nouvelle au point de la limite parcellaire ne peut être inférieure à 3 mètres, exception faite pour les débords de toitures qui peuvent outrepasser de 1 mètre cette distance minimum.

Il est possible de construire en limite parcellaire dans le cas d'un bâtiment voisin construit sur la limite, dans l'enveloppe du gabarit de celui-ci.

Les constructions sont autorisées dans les prospectifs dans les limites fixées par les articles 2 et 10 et dans le respect des autres articles.

Dans les secteurs Uc :

- Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, exception faite pour les débords de toitures, balcons, escaliers extérieurs, qui peuvent outrepasser de 1 mètre cette distance minimum.
- La hauteur prise en compte est la distance comprise entre l'égout de toiture et le terrain naturel, avant et après travaux.
- Dans les secteurs d'habitat discontinu, les constructions peuvent toutefois joindre la limite parcellaire pour établir simultanément des bâtiments jointifs équivalents en hauteur et d'architecture similaire.
- Les constructions sont autorisées dans les prospects dans les limites fixées par les articles 2 et 10 et dans le respect des autres articles.

Dans les secteurs Ue et Uf, la construction en limites séparatives est autorisée. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction nouvelle au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, exception faite des débords de toitures, balcons, escaliers extérieurs, qui peuvent outrepasser de 1 m cette distance minimum.

ARTICLE U 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Dans les secteurs Ue :

- Les constructions à usage d'habitation ou de bureaux non contiguës doivent être éloignées des autres bâtiments de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des bâtiments voisins soit au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments.
- Cette distance est réduite de moitié si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de pièces principales d'habitation, mais ne peut être inférieure à 2 m.

Dans les secteurs Uf :

- Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être édifiées de manière telle que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des bâtiments voisins soit au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut.
- Cette distance est réduite de moitié si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de pièces d'habitation, mais ne peut être inférieure à 4 m, exception faite pour les débords de toitures, balcons, escaliers extérieurs qui peuvent outrepasser de 1 m cette distance minimum.

ARTICLE U 9 – L'emprise au sol des constructions

Sans objet.

Dans les secteurs Ue, le Coefficient d'Emprise au Sol maximum autorisé est de 0,75.

ARTICLE U 10 – La hauteur maximale des constructions

1 - Hauteur absolue

Dans les secteurs Ua, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m à l'assise de la panne sablière à partir du sol naturel existant avant travaux d'affouillement et d'exhaussement.

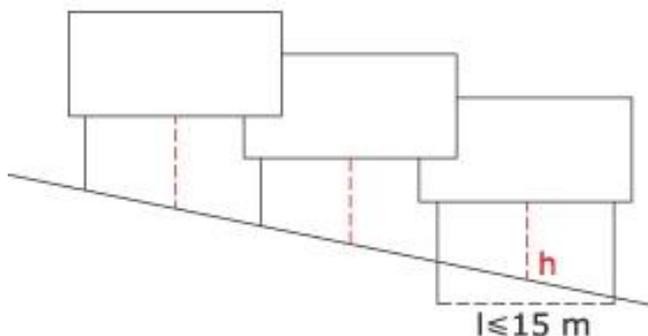
Dans les secteurs Ub, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m en tout point de la construction, mesurée verticalement à partir du sol naturel existant avant travaux d'affouillement et d'exhaussement.

Dans les secteurs Uc, Ue et Uf, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m en tout point de la construction, mesurée verticalement à partir du sol naturel existant avant travaux d'affouillement et d'exhaussement.

2 - Hauteur relative

2.1 – D'une manière générale :

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 m de longueur et la hauteur est prise au point milieu de chacune d'elles.



Les annexes doivent respecter le principe de hauteur relative suivant dans une bande de **3 m Ub / 4 m en Uc**, par rapport aux limites séparatives et limites avec les voies et emprises publiques :

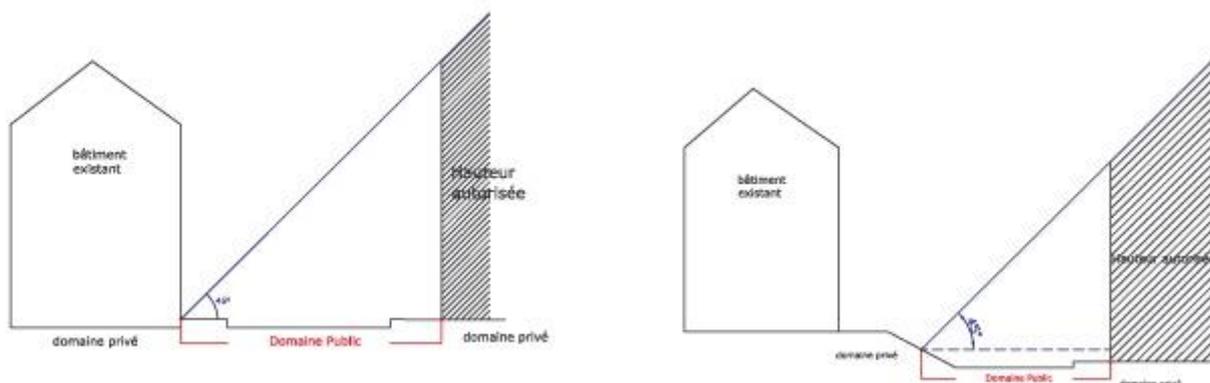
$$h = d/2 + 2.60 \text{ mètres}$$

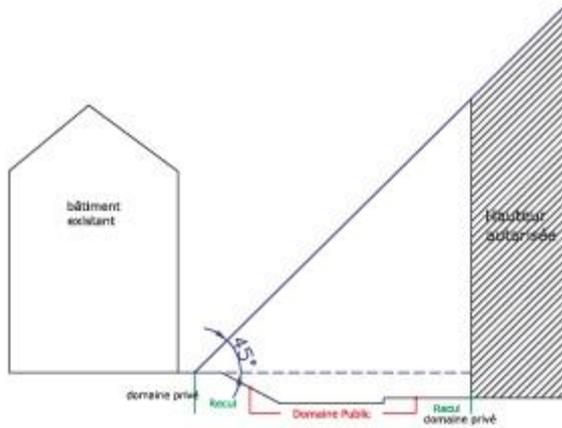
d : distance horizontale de chaque point du bâtiment par rapport au point de la limite la plus proche.
Dans tous les cas, la hauteur des annexes isolées ne peut excéder la hauteur de la panne sablière de la construction principale au point le plus proche.

2.2 – En Uc et Uf :

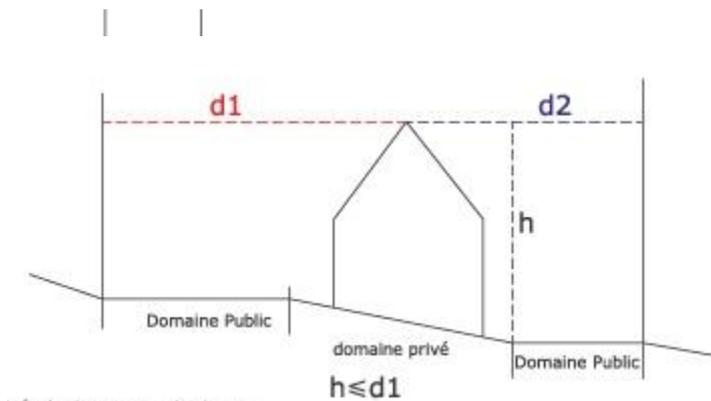
La hauteur des constructions doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point des bâtiments de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la hauteur est déterminée comme indiqué ci-dessus, augmentée de la distance de retrait.





Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).



- Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur des constructions édifiées entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

ARTICLE U 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Le respect du caractère de l'environnement bâti est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux employés.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise à celui de la façade principale.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Les constructions en rondins sont interdites.

Les façades devront présenter des teintes pastel ou naturelles.

Toutes les constructions, quelle qu'en soit la destination, sont soumises aux règles suivantes:

☐ Maçonnerie :

Dans les secteurs Ua, Ub et Uc, les parties en maçonnerie doivent être traitées, soit en pierre apparente, soit recevoir un enduit taloché ou projeté.

Dans les secteurs Ue, les parties en maçonnerie doivent être traitées, soit en pierres apparentes, soit en enduits grossiers au mortier de chaux avec sable de carrières (ou autre enduits d'aspect similaire).

Dans le secteur Uf, les parties en maçonnerie doivent être traitées, soit en pierres apparentes, soit en enduit taloché, soit en béton bouchardé ou brut de décoffrage très soigné.

❑ Toitures :

Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, les toitures doivent être obligatoirement à deux pans au minimum.

Les pans peuvent être inégaux, à condition que la longueur du plus petit ne soit pas inférieure à 60% de la longueur du plus grand.

Les revêtements de toitures doivent être de teinte mate, gris ou brun.

L'emploi du fibro - ciment en plaques est interdit.

L'emploi du bac acier prélaqué est autorisé moyennant le respect des teintes préconisées.

Les couvertures en terrasses sont autorisées lorsque les constructions sont intégrées à un talus; elles doivent être obligatoirement, soit engazonnées, soit accessibles.

Les dépassées de toit doivent être au minimum de 1m pour le bâtiment principal et 0.60 m pour les annexes, sauf en cas de reconstruction où elles peuvent rester à l'identique.

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 35 et 55%.

Pour des extensions dans le plan de la toiture, il est permis de conserver la pente existante.

❑ Lucarnes, panneaux solaires et dispositifs d'économie d'énergie :

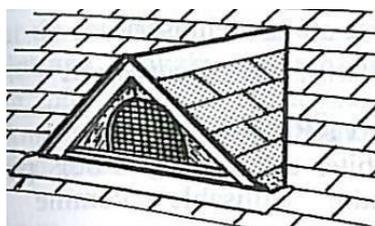
Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de s'intégrer dans l'environnement et de ne pas créer de nuisances ainsi que les fenêtres de toit dans le plan de la toiture et les outeaux en rives exclusivement.

Chien assis



Source : DICOBAT, 2005.

Outeau



Tropézienne



Source : Atelier2, 2008.

❑ Menuiseries :

Dans les secteurs Ua, Ub et Uc, toutes les menuiseries extérieures doivent être de préférence en bois. Dans le cas contraire, elles doivent être de couleur bois y compris volets et portes de garages.

En Uc, les volets peuvent être de couleur pastel.

❑ Garde-corps :

Dans les secteurs Ua, Ub, Uc et Ue, les garde-corps de balcons, terrasses et escaliers extérieurs

doivent être réalisés selon la tradition locale.

❑ Bardages :

Les bardages éventuels doivent être obligatoirement verticaux ou horizontaux.
Ils doivent être de couleur bois.

❑ Clôtures :

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des prescriptions concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, en toute sécurité et de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Dans les secteurs Ua, Ub et Uc, les clôtures doivent être établies en concordance avec les matériaux et les procédés employés pour la construction principale.

❑ Annexes isolées :

Les toitures devront être à deux pans.

La volumétrie de l'annexe doit être telle que la largeur soit supérieure ou égale à 70% de la longueur.

ARTICLE U 12 – Les aires de stationnement

1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

2 – Il est exigé :

Pour les constructions nouvelles ou les aménagements à usage d'habitation des bâtiments existants :

- **En Ua, Ub, Ue et Uf** : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de Surface de Plancher.
- **En Uc** : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher.

Pour les commerces:

1 place pour 20 m² de surface de vente.

Pour les bureaux:

1 place pour 20 m² de Surface de Plancher,

Pour les restaurants et bars :

1 place pour 20 m² de salle.

Pour les hôtels :

2 places pour 3 chambres,

Dans le cas des hôtels – restaurants - bars, les obligations ne sont pas cumulatives et l'obligation la plus contraignante sera retenue.

Pour les établissements artisanaux :

- **En Ua, Ub et Uc**, 1 place pour 20 m² de surface d'atelier, de bureaux ou commerciale, non compris le stationnement des poids lourds qui doit être prévu en fonction de l'activité de l'établissement.
- **En Ue**, 1 place pour 30 m² de surface d'activité.

Pour les campings et caravaning :

1 place de stationnement par emplacement de tente ou de caravane.

Pour les établissements recevant du public, tels que salles de spectacle, salles de jeux, dancing, etc :
En Uf, 1 place de stationnement pour 4 places.

3 - Toutefois, **en Ua, Ub et Uc**, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de **150 m en Ua et Ub / 100 m en Uc** de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par acte authentique soumis à la publicité foncière, joint à la demande de permis de construire.

ARTICLE U 13 – Les espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être engazonnées et plantées.

Dans les secteurs Ue :

- La création de tout dépôt ou décharge est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.
- Les espaces libres et les marges de reculement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.
- Le long des voies, les marges de reculement doivent être plantées d'un rideau d'arbres.
- Les bordures des zones industrielles jouxtant des zones d'habitations doivent être également plantées de manière à former un écran végétal permanent.

ARTICLE U 14 – Le Coefficient d'Occupation du Sol

~~En Ua, Ue et Uf, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles U 2 à U 13 ci-dessus.~~

~~De plus dans les secteurs Ue, un seul logement de fonction est autorisé par établissement, dont la surface est limitée à 150 m² de Surface de Plancher.~~

~~De plus dans le secteur Uf, le logement de gardiennage est limité à 150 m² de Surface de Plancher.~~

~~En Ub, le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,8.~~

~~En Uc, le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,40.~~

Sans objet.

Chapitre II - Règlement applicable à la zone AU

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une extension urbaine.

Généralement dans ces secteurs, les équipements situés à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour permettre leur urbanisation. De plus, ces secteurs, de par leur situation, nécessitent une réflexion globale d'aménagement.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol n'est pas possible en l'état. Elle est conditionnée à la réalisation préalable des équipements nécessaires, et subordonnée à une modification ou révision du PLU.

L'urbanisation y sera conduite après que soient définies les conditions d'insertion des projets dans le site, et après que la commune se soit assurée que la nature et les modalités de l'opération sont compatibles avec un aménagement cohérent de la zone, tels qu'ils sont définis dans le PADD, les Orientations Particulières d'Aménagement (en termes de compatibilité) et le Règlement.

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE AU 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappel :

Toute démolition de bâtiment existant est soumise au permis de démolir (voir annexe 5.5).

2 - Sont admis sous réserve des conditions ci-après :

L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera dans le respect des conditions décrites dans les Orientations Particulières d'Aménagement.

Les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructure nécessaires à l'aménagement de la zone.

La création de Surface de Plancher à l'intérieur des volumes existants ainsi que la possibilité d'extension de ceux-ci avec un maximum de 50 m² Surface de Plancher comptés à partir du 1er janvier 1992, et dans les règles de la zone Uc.

Les secteurs indicés « z » signalent la présence de risques naturels et doivent respecter les prescriptions du PIZ, annexé au Rapport de Présentation.

Dans les secteurs repérés au plan comme soumis à l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions autorisées devront :

- Etre justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
- respecter la mise en place d'un écran végétal composé d'essences locales limité à 6 m de hauteur pour préserver les visions lointaines. Cet écran sera implanté le long de la RD 1212.

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P.L.U. :

Lorsqu'un bâtiment n'est pas conforme aux règles du P.L.U., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLES AU 3 à AU 13

Non réglementé.

ARTICLE AU 14 – Le Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Chapitre III - Règlement applicable aux zones AU indicées

Caractère de la zone

Les zones AU indicées correspondent à des secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation, et possédant les vocations suivantes :

- la zone AUb à vocation principale d'habitat et d'activités, de moyenne densité, sous forme de petits collectifs et d'activités non nuisantes.
 - Le sous-secteur AUb1 correspond au secteur de La Cour.
- la zone AUc à vocation principale d'habitat et d'activités, de moyenne densité, sous forme de petits collectifs, d'individuels groupés ou isolés et d'activités non nuisantes.
 - Le sous-secteur AUc1 correspond au secteur du Pontet.

Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AU indicée ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations Particulières d'Aménagement et le Règlement définissent les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Ces dispositions sont prévues par les Orientations Particulières d'Aménagement et le Règlement.

ARTICLE AUind 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

D'une manière générale sont interdits :

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires aux constructions autorisées,
- les annexes isolées de l'habitation sauf celles autorisées dans l'article AU 2.
- Les installations classées autre que celles autorisées dans l'article AU 2.

De plus en AUb **et AUb1** sont interdits :

- Les dépôts de toutes natures.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

De plus en AUc **et AUc1** sont interdits :

- Les dépôts de toutes natures.
- Les bâtiments d'élevage.

ARTICLE AUind 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels

Les annexes accolées sont considérées comme des extensions au bâtiment principal. Elles sont soumises aux mêmes règles que celui-ci.

Les installations classées qui correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité.

Toute démolition de bâtiment existant est soumise au permis de démolir (voir annexe 5.5).

Dans les secteurs indicés « z » qui signalent la présence de risques naturels les constructions doivent respecter les prescriptions du PIZ, annexé au présent règlement.

2 - Sont admis sous respect des conditions ci-après :

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P.L.U., d'une manière générale :

Lorsqu'un bâtiment n'est pas conforme aux règles du P.L.U., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Toute opération conduisant à la réalisation de 10 logements et plus devra réaliser un local pour recevoir les ordures ménagères. Il sera proportionné au nombre de logements et accessible aux camions de collecte.

De plus dans le secteur AUb, AUb1 et AUc1 sont autorisées les logements et les commerces sous réserve de compatibilité avec l'Orientation Particulière d'Aménagement correspondante.

De plus dans le secteur AUc et AUc1 :

- Les annexes isolées sont autorisées moyennant la préexistence d'un bâtiment à vocation d'habitation sur le terrain concerné. Elles sont limitées à une seule par tènement foncier. L'emprise au sol ne doit pas dépasser 35 m².
- Dans les prospects, les annexes sont autorisées dans la limite de 25 m² de Surface de Plancher par construction et par prospect et dans les limites définies par les articles 7 et 10.
- L'aménagement ou l'extension de bâtiments agricoles existants à condition qu'ils soient nécessaires au maintien des exploitations agricoles existantes.

ARTICLE AUind 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins qu'il ne soit desservi par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUind 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 – Alimentation en eau potable

~~Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, ou à une conduite privée étanche qui justifie d'un suivi et d'une gestion organisés, conforme à la réglementation en vigueur.~~

Tout construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation, doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire doivent être satisfaites.

En l'absence de réseau public de distribution ou dans l'attente de sa réalisation, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible mais doit respecter les dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la santé publique.

2 – Assainissement

Zones desservies

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondants.

L'évacuation des eaux liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

Zones non desservies

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au PLU.

3 – Eaux pluviales

Rappel: Les eaux des toitures doivent être obligatoirement collectées dans des chenaux raccordés par des descentes au réseau de collecte des eaux pluviales ou au système interne de résorption des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales; le constructeur doit réaliser les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AUind 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Toutefois, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme au Schéma Directeur d'Assainissement.

ARTICLE AUind 6 – L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul par rapport à l’axe de la voie de :

- pour la RD 1212 :
35 m ramenés à 25 m pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%, **en AUc et AUc1.**
- pour les chemins départementaux :
20 m ramenés à 14 m pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%, **en AUc et AUc1.**
- pour les autres voies :
8 m pour les voies communales, ramenés à 6 m pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%, **en AUc et AUc1.**

2 – **En AUB**, les constructions nouvelles devront s’implanter à 2 m minimum de l’alignement.

3 – **En AUB1**, les constructions nouvelles devront s’implanter à 15 m minimum de l’axe de la voie.

ARTICLE AUind 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – **Rappel :** les chemins ruraux font partie du domaine privé de la commune. Leurs limites sont donc considérées comme des limites séparatives.

2 – **En AUB**, les constructions devront s’implanter à 2 m minimum des limites séparatives.

3 – **En AUB1**, les constructions devront s’implanter à 5 m minimum des limites séparatives.

4 – En AUc :

- Sauf exception due à la reconstruction d’un bâtiment dans son volume antérieur, la distance horizontale de tout point d’une construction nouvelle au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, exception faite pour les débords de toitures, balcons, escaliers extérieurs, qui peuvent outrepasser de 1 mètre cette distance minimum.
- La hauteur prise en compte est la distance comprise entre l’égout de toiture et le terrain naturel, avant et après travaux.
- Dans les secteurs d’habitat discontinu, les constructions peuvent toutefois joindre la limite parcellaire pour établir simultanément des bâtiments jointifs équivalents en hauteur et d’architecture similaire.
- Les annexes isolées de l’habitation peuvent être édifiées en tout ou partie dans la bande de prospect définie ci-dessus. Leur surface de plancher est limitée à 25m² par annexe dans la bande de prospect.

5 – En AUc1 :

- Les projets devront respecter les reculs matérialisés dans l’Orientation Particulière d’Aménagement correspondante.
- Si aucune règle de recul n’est fixée dans l’Orientation Particulière d’Aménagement, la distance horizontale de tout point d’une construction nouvelle au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres, exception faite pour les débords de toitures, balcons, escaliers extérieurs, qui peuvent outrepasser de 1 mètre cette distance minimum.
- Les annexes isolées de l’habitation peuvent être édifiées en tout ou partie dans la bande de prospect définie ci-dessus. Leur surface de plancher est limitée à 25m² par annexe dans la bande de prospect.

ARTICLE AUind 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s’implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE AUind 9 – L’emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE AUind 10 – La hauteur maximale des constructions

1 - Hauteur absolue

Dans le secteur AUb et AUb1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m en tout point de la construction, mesurée verticalement à partir du sol naturel existant avant travaux d’affouillement et d’exhaussement.

Dans le secteur AUc, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m en tout point de la construction, mesurée verticalement à partir du sol naturel existant avant travaux d’affouillement et d’exhaussement.

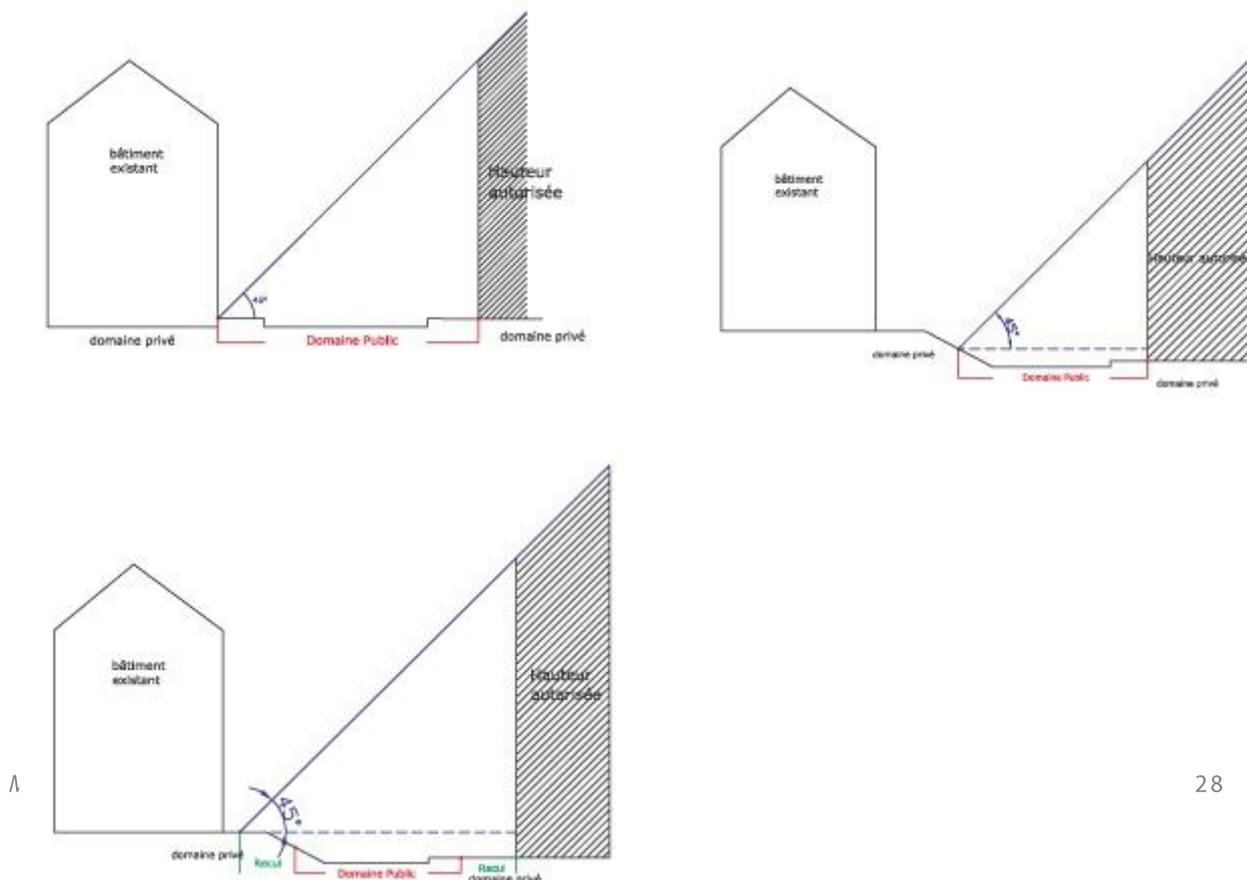
Dans le secteur AUc1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m en tout point de la construction, mesurée verticalement à partir du sol naturel existant avant travaux d’affouillement et d’exhaussement.

2 - Hauteur relative

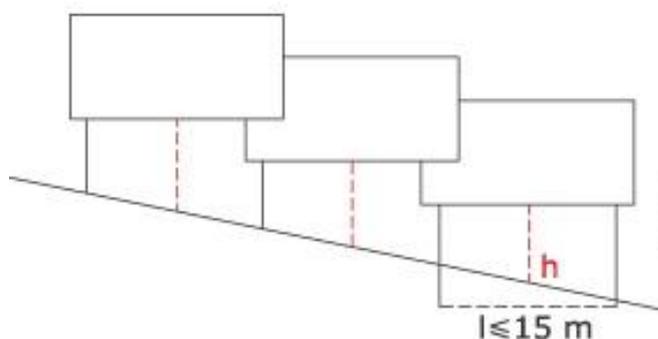
Dans le secteur AUc :

La hauteur des constructions doit être telle que la différence de niveau entre tout point d’un bâtiment et tout point des bâtiments de l’alignement opposé n’excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Lorsqu’il y a obligation de construire en retrait de l’alignement, la hauteur est déterminée comme indiqué ci-dessus, augmentée de la distance de retrait.

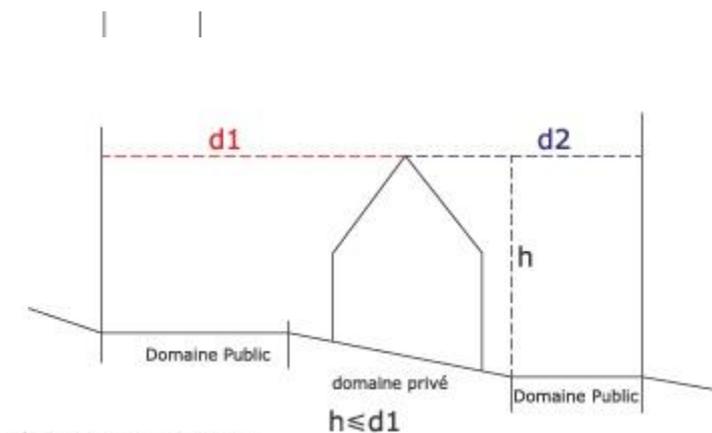


Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 m de longueur et la hauteur est prise au point milieu de chacune d'elles (voir graphe plus haut).



Si la construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut

avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).



Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur des constructions édifées entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Les annexes isolées doivent respecter le principe de hauteur relative suivant dans la bande de prospect définie à l'article 7 :

$$h = d/2 + 2.60 \text{ mètres}$$

d : distance horizontale de chaque point du bâtiment par rapport au point de la limite la plus proche.
 Dans tous les cas, la hauteur des annexes isolées ne peut excéder la hauteur de la panne sablière de la construction principale au point le plus proche.

ARTICLE AUind 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Le respect du caractère de l'environnement bâti est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux employés.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise à celui de la façade principale.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Les constructions en rondins sont interdites.

Les façades devront présenter des teintes pastel ou naturelles.

Toutes les constructions, quelle qu'en soit la destination, sont soumises aux règles suivantes :

Maçonnerie :

Les parties en maçonnerie doivent être traitées, soit en pierre apparente, soit recevoir un enduit taloché ou projeté.

Toitures :

Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, les toitures doivent être obligatoirement à deux pans au minimum.

En AUc1, le faitage sera orienté dans le même sens que la pente générale. Dans le cas de cages d'escalier détachées des volumes des logements, celles-ci seront couvertes avec des toitures plates.

Les pans peuvent être inégaux, à condition que la longueur du plus petit ne soit pas inférieure à 60% de la longueur du plus grand.

Les revêtements de toitures doivent être de teinte mate, gris ou brun.

L'emploi du fibro - ciment en plaques est interdit.

L'emploi du bac acier prélaqué est autorisé moyennant le respect des teintes préconisées.

Les couvertures en terrasses sont autorisées lorsque les constructions sont intégrées à un talus; elles doivent être obligatoirement, soit engazonnées, soit accessibles.

Les dépassées de toit doivent être au minimum de 1m pour le bâtiment principal et 0.60 m pour les annexes.

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 35 et 55%, **sauf en AUc1 et AUb1 où les pentes de toitures doivent être comprises entre 35% et 45%.**

Pour des extensions dans le plan de la toiture, il est permis de conserver la pente existante.

Lucarnes, panneaux solaires et dispositifs d'économie d'énergie :

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de s'intégrer dans l'environnement et de ne pas créer de nuisances ainsi que les fenêtres de toit dans le plan de la toiture et les outeaux en rives exclusivement.

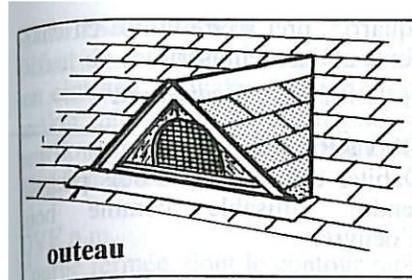
Chien assis

Outeau

Tropézienne



Source : DICOBAT, 2005.



Source : Atelier2, 2008.

Menuiseries :

Toutes les menuiseries extérieures doivent être de préférence en bois. Dans le cas contraire, elles doivent être de couleur bois y compris volets et portes de garages.

En AUb et AUc, les volets peuvent être de couleur pastel.

Garde-corps :

Les garde-corps de balcons, terrasses et escaliers extérieurs doivent être réalisés selon la tradition locale.

Bardages :

Les bardages éventuels doivent être obligatoirement verticaux ou horizontaux. Ils doivent être de couleur bois.

Clôtures :

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des prescriptions concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, en toute sécurité et de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Les clôtures doivent être établies en concordance avec les matériaux et les procédés employés pour la construction principale.

Annexes isolées :

Les toitures devront être à deux pans.

La volumétrie de l'annexe doit être telle que la largeur soit supérieure ou égale à 70% de la longueur.

ARTICLE AUind 12 – Les aires de stationnement

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

2 - Il est exigé :

Pour les constructions nouvelles ou les aménagements à usage d'habitation des bâtiments existants :

- **En AUb et AUb1** : 2 places par logements dont la moitié couverte mais non fermée.
- **En AUc** : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher.

- **En AUc1** : 1 place de stationnement couverte, 1 place de stationnement extérieure et ½ place de stationnement visiteur par logement.

Pour les commerces:

1 place pour 20 m² de surface de vente.

Pour les bureaux:

1 place pour 20 m² de Surface de Plancher.

Pour les restaurants et bars :

1 place pour 20 m² de salle.

Pour les hôtels :

2 places pour 3 chambres.

Dans le cas des hôtels – restaurants - bars, les obligations ne sont pas cumulatives et l'obligation la plus contraignante sera retenue.

Pour les établissements artisanaux :

En AUc, 1 place pour 20 m² de surface d'atelier, de bureaux ou commerciale, non compris le stationnement des poids lourds qui doit être prévu en fonction de l'activité de l'établissement.

Pour les campings et caravaning :

En AUc, 1 place de stationnement par emplacement de tente ou de caravane.

3 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de **150 m en AUc**, de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par acte authentique soumis à la publicité foncière, joint à la demande de permis de construire.

ARTICLE AUind 13 – Les espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être engazonnées et plantées.

ARTICLE AUind 14 – Le Coefficient d'Occupation du Sol

~~**En AUb** : il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.~~

~~**En AUc** :~~

- ~~— le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,40.~~
- ~~— Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,80 pour les hôtels.~~

Sans objet.

Chapitre IV - Règlement applicable à la zone A

Caractère de la zone

Ces zones constituent des espaces naturels, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans ces zones, la Collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics (voirie, eau, assainissement) ni d'assurer les services (ramassage scolaire, déneigement...).

Le secteur indicé « s » correspond à l'emprise du domaine skiable.

ARTICLE A 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, des logements de fonction et hébergements liés à cette activité ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif et, dans les secteurs prévus à cet effet (As), les constructions nécessaires au domaine skiable.

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme, toutes constructions autre que celles autorisées en article 2.

Pour les secteurs repérés au plan comme soumis à l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme, toutes constructions autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels

Les défrichements et déboisements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Les annexes accolées sont considérées comme des extensions au bâtiment principal. Elles sont soumises aux mêmes règles que celui-ci.

Toute démolition de bâtiment existant est soumise au permis de démolir (voir annexe 5.5).

Risques naturels :

Le constructeur doit garantir la stabilité et la solidité de la construction, ainsi que la protection des biens et des personnes dans cette construction.

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

Article L.145-3 du Code de l'Urbanisme à propos des chalets d'alpage : « *Peuvent être également autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la Commission Départementale des Sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière (extrait de la loi du 9 février 1994).*

Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au bureau des hypothèques, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement. »

2 - Sont admis sous respect des conditions ci-après :

Dans les secteurs A et As :

Les installations d'intérêt général telles que les stations de transformation E.D.F., stations de pompage, réservoirs d'eau, etc..., dans la mesure où leur implantation ne nuit pas aux exploitations agricoles voisines et s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié (étude architecturale, rideaux de verdure, mouvements de terre...)

Patrimoine architectural :

Application de l'article L 123.3.1 du Code de l'urbanisme : Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés au plan en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Surcoût de charges publiques :

Les constructions autorisées ne doivent en aucun cas entraîner pour la Collectivité, dans l'immédiat ou à terme, des charges supplémentaires d'équipement collectif (mise en place, renforcement ou entretien des réseaux) ou de fonctionnement des services publics (ramassage scolaire, ordures ménagères, P.T.T., déneigement, défense incendie).

Préservation des espaces ruraux :

Les constructions ne doivent pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces agricoles représentant une valeur économique, ni représenter un risque de nuisance pour les nappes phréatiques et périmètres de protection des sources, ni entraîner d'inconfort ou d'insalubrité pour le voisinage.

Dans les secteurs repérés au plan comme soumis à l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme :

- Les constructions nouvelles autorisées sont les suivantes :
 - constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - constructions liées aux réseaux d'intérêt public.
- Sur les constructions existantes sont autorisés l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée, ainsi que le changement de destination, dans le respect des règles définies ci-dessus.
- Les constructions autorisées devront respecter la mise en place d'un écran végétal composé d'essences locales limité à 6 m de hauteur pour préserver les visions lointaines. Cet écran sera implanté le long de la RD 1212.

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P.L.U. :

Lorsqu'un bâtiment n'est pas conforme aux règles du P.L.U., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

De plus dans le secteur As, l'aménagement et la restructuration des restaurants d'altitude existants identifiés sur les plans de zonage, aux conditions suivantes :

- si le projet porte sur l'amélioration de la qualité d'accueil et de l'insertion des installations dans l'environnement,
- si dans le cadre de la convention passée avec l'autorité organisatrice, le projet comporte la réalisation et la maintenance de sanitaires libres d'accès à la clientèle du domaine skiable,
- si l'accroissement de la Surface de Plancher existante n'excède pas 10%.

ARTICLE A 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins qu'il ne soit desservi par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Alimentation en eau potable

~~Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, ou à une conduite privée étanche qui justifie d'un suivi et d'une gestion organisés, conforme à la réglementation en vigueur.~~

~~Tout construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation, doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire doivent être satisfaites.~~

~~En l'absence de réseau public de distribution ou dans l'attente de sa réalisation, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible mais doit respecter les dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code~~

la santé publique.

2 – Assainissement

Zones desservies:

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondants.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

Zones non desservies :

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au PLU.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales; le constructeur doit réaliser les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Toutefois, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme au Schéma Directeur d'Assainissement.

ARTICLE A 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul par rapport à l'axe de la voie de :

- 35 m pour la RD 1212, ramenés à 25 m pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%,
- 20 m pour les chemins départementaux, ramenés à 14 m pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%,
- 8 m pour les voies communales, ramenés à 6 m pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%,

2 – Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (E.D.F., P.T.T., eau potable,...). Dans tous les cas, ces adaptations devront être autorisées par le service gestionnaire de la voie concernée.

ARTICLE A 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Rappel : les chemins ruraux font partie du domaine privé de la commune. Leurs limites sont donc considérées comme des limites séparatives.

2 – Sauf exception due à la reconstruction d’un bâtiment dans son volume antérieur, et à moins qu’il ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, exception faite des débords de toitures, balcons, bow-windows, escaliers extérieurs, qui peuvent outrepasser de 1 m cette distance minimum.

3 – Annexes de l’habitation :

Les annexes doivent, sauf impossibilité technique, être intégrées ou accolées au volume principal de l’habitation. Elles peuvent être établies en limite de propriété, à condition que leur hauteur maximale en limite séparative ne dépasse pas 3 m à l’égout de toiture.

L’égout de toiture peut être établi à l’aplomb de la limite séparative. Dans ce cas, les débords de toiture sont limités à 0,50 m.

ARTICLE A 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE A 9 – L’emprise au sol des constructions

Sans objet

ARTICLE A 10 – La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions destinées à l’habitation est fixée à 9,5 m au faîtage, à partir du sol naturel existant avant travaux d’affouillement et d’exhaussement.

Sur les terrains en pente, les cotes de hauteurs sont prises par rapport au sol naturel, au point milieu de la façade aval de la construction.

La hauteur n’est pas limitée pour les constructions destinées aux services publics ou à usage agricole.

ARTICLE A 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d’utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute construction nouvelle ou restauration doit, par son volume ou son aspect architectural, respecter le caractère du bâti environnant et s’apparenter aux volumes existants.

Pour les restaurations de constructions existantes, l’état actuel doit être aussi peu modifié que possible et les caractéristiques principales, telles que : éléments de structure et de charpente apparents, balcons, galeries, tambours, souches de cheminées, etc..., ne doivent être supprimés que s’ils sont absolument incompatibles avec le bon fonctionnement de la construction modifiée. Ils seront éventuellement reconstruits si leur état ne permet pas leur conservation.

Les constructions voisines caractéristiques : fours, greniers, etc... et les plantations éventuelles accompagnant la construction doivent également être portées au relevé d'état actuel et conservées.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti et son adaptation au terrain peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Toutes les constructions, garages et locaux professionnels compris, doivent respecter les règles suivantes :

Maçonnerie :

Les parements extérieurs des murs réalisés en maçonnerie doivent, soit recevoir un enduit projeté ou taloché, soit être en tuf appareillé.

Charpentes, structures :

Les pièces de charpente et de structure de façades bois apparentes doivent avoir une section suffisante, en rapport avec leur expression habituelle dans l'architecture locale.

Toitures :

Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, les toitures doivent être obligatoirement à deux pans au minimum, inclinés à l'identique des constructions anciennes les plus proches. Les pans peuvent être inégaux, à condition que la longueur du plus petit ne soit pas inférieure à 60% de la longueur du plus grand.

Les revêtements de toitures doivent être de teinte mate, gris ou brun. L'emploi du fibro - ciment en plaques est interdit;

L'emploi du bac acier prélaqué est autorisé moyennant le respect des teintes préconisées.

Les couvertures en terrasses sont autorisées lorsque les constructions sont intégrées à un talus; elles doivent être obligatoirement, soit engazonnées, soit accessibles.

Les dépassées de toit sont autorisées à 1m pour le bâtiment principal et 0.60 m pour les annexes.

Baies :

Les percements doivent avoir des proportions en rapport avec l'architecture locale traditionnelle; des vitrages peuvent être installés dans les panneaux déterminés par les ossatures en bois.

Balcons :

Les balcons doivent être obligatoirement en bois en cas de restauration, et d'un type traditionnel au Val d'Arly, à l'exclusion d'autres types provenant de régions voisines.

Bardages, madriers :

Les bardages éventuels doivent être obligatoirement verticaux ou horizontaux.

Annexes :

Les annexes éventuelles doivent être traitées avec le même soin que la construction principale et réalisées avec les mêmes matériaux.

Les garages, s'ils ne sont pas intégrés à la construction principale, doivent être, dans la mesure du possible, enterrés dès que la configuration du terrain le permet et intégrés dans un travail général des abords qui doit accompagner la construction principale.

❑ Clôtures :

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des prescriptions concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, en toute sécurité et de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

❑ Panneaux solaires, dispositifs d'économie d'énergie :

En toutes zones sont autorisés les panneaux solaires et les dispositifs d'économie d'énergie sous réserve d'une intégration architecturale acceptable avec l'environnement et sans incidences pour le voisinage (bruit, réverbération, nuisances visuelles,...).

ARTICLE A 12 – Les aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parcs de stationnement de surface ou des garages.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris l'accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de Surface de Plancher.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale et que lesdites places soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière et joint à la demande de permis de construire.

ARTICLE A13 – Les espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être traitées en espaces verts entretenus.

ARTICLE A 14 – Le Coefficient d'Occupation du Sol

~~Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles A 3 à A 13.~~

Sans objet.

Chapitre V - Règlement applicable à la zone N

Caractère de la zone

Ces zones sont constituées d'espaces naturels non équipés qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site et des paysages, ou en raison des risques naturels.

Le plan distingue **les secteurs « Nu »**, correspondant à des constructions ou groupes de constructions isolés.

Le secteur Nue correspond à un atelier artisanal isolé.

ARTICLE N 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions ou installations sauf celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux activités agro-pastorales et forestières.

Le changement de destination des constructions existantes, excepté ceux autorisés en article 2.

Pour les secteurs indicés, toutes constructions ou installations non conformes à leur vocation.

Pour les secteurs repérés au plan comme soumis à l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme, toutes constructions autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE N 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels

Les défrichements et déboisements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Les annexes accolées sont considérées comme des extensions au bâtiment principal. Elles sont soumises aux mêmes règles que celui-ci.

Toute démolition de bâtiment existant est soumise au permis de démolir (voir annexe 5.5).

Risques naturels :

- Le constructeur doit garantir la stabilité et la solidité de la construction, ainsi que la protection des biens et des personnes dans cette construction, par rapport aux risques identifiés dans le PIZ ou tout autre document en mentionnant la présence.
- Dans les secteurs indicés « z » qui signalent la présence de risques naturels les constructions doivent respecter les prescriptions du PIZ, annexé au présent règlement.
- Les secteurs indicés « zr » sont soumis à un risque fort tel qu'il justifie le maintien du bâti à l'existant, dans le volume existant, sans changement de destination, à l'exception de toute modification de celle-ci entraînant une diminution de la vulnérabilité. Les extensions sont possibles dans le cadre de travaux de mise en conformité avec les prescriptions détaillées dans le PIZ annexé au présent règlement.

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

2 - Sont admis sous réserve des conditions ci-après :

Les installations techniques liées aux activités de loisirs.

Les installations d'intérêt général telles que les stations de transformation E.D.F., stations de pompage, réservoirs d'eau, etc., dans la mesure où leur implantation ne nuit pas aux activités agricoles voisines et s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié (étude architecturale, rideaux de verdure, mouvements de terre...).

Les aménagements dans les volumes existants.

De plus, dans les secteurs Nu :

- le changement de destination des constructions existantes,
- ~~une extension mesurée mais limitée à 50 m² d'emprise au sol dont 25 m² Surface de Plancher, à condition qu'elle soit réalisée après utilisation du volume existant.~~ Les extensions sous réserve quelles soient limitées à 50m² d'emprise au sol dont 25m² de surface de plancher.
- Les travaux sur constructions existantes (surélévations, aménagements intérieurs, ...) qui ne génèrent pas plus de 100m² de surface de plancher sans extension d'emprise au sol et à condition qu'ils soient réalisés après utilisation du volume existant.
- Dans la zone concernée, les annexes isolées sont autorisées moyennant la préexistence d'un bâtiment à vocation d'habitation, limitée à une seule et à 35m² d'emprise au sol.

De plus dans le secteur Nue :

- le changement de destination des constructions existantes pour une destination artisanale,
- les extensions mesurées à vocation unique d'activité artisanale.
- Dans la zone concernée, les annexes isolées sont autorisées moyennant la préexistence d'un bâtiment à vocation d'habitation, limitée à une seule et à 35m² d'emprise au sol.

En application de l'article L 123-1-7, au regard de qualité patrimoniale, pour les constructions identifiées au plan, l'aménagement et le changement de destination sont autorisés dans les volumes existants.

Surcoût de charges publiques :

Les constructions autorisées ne doivent en aucun cas entraîner pour la Collectivité, dans l'immédiat ou à terme, des charges supplémentaires d'équipement collectif (mise en place, renforcement ou entretien des réseaux) ou de fonctionnement des services publics (ramassage scolaire, P.T.T., déneigement, ordures ménagères, défense incendie).

Dans les secteurs repérés au plan comme soumis à l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme :

- Les constructions nouvelles autorisées sont les suivantes :
 - constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - constructions liées aux réseaux d'intérêt public.
- Sur les constructions existantes sont autorisés l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée, ainsi que le changement de destination, dans le respect des règles définies ci-dessus.
- Les constructions autorisées devront respecter la mise en place d'un écran végétal composé d'essences locales limité à 6 m de hauteur pour préserver les visions lointaines. Cet écran sera implanté le long de la RD 1212.

ARTICLE N 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet

ARTICLE N 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 – Alimentation en eau potable

~~Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, ou à une conduite privée étanche qui justifie d'un suivi et d'une gestion organisés, conforme à la réglementation en vigueur.~~

Tout construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation, doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire doivent être satisfaites.

En l'absence de réseau public de distribution ou dans l'attente de sa réalisation, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible mais doit respecter les dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la santé publique.

2 – Assainissement

Zones desservies :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondants.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

Zones non desservies :

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au PLU.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales; le constructeur doit réaliser les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Toutefois, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme au Schéma Directeur d'Assainissement.

ARTICLE N 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques

1 – Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul par rapport à l'axe de la voie de :

- 35 m pour la RD 1212, ramenés à 25 m pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%,
- 20 m pour les chemins départementaux, ramenés à 14 m pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%,
- 8 m pour les voies communales, ramenés à 6 m pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%,

2 – Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (E.D.F., P.T.T., eau potable,...). Dans tous les cas, ces adaptations devront être autorisées par le service gestionnaire de la voie concernée.

ARTICLE N 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Rappel : les chemins ruraux font partie du domaine privé de la commune. Leurs limites sont donc considérées comme des limites séparatives.

2 – Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, et à moins qu'il ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, exception faite des débords de toitures, balcons, bow-windows, escaliers extérieurs, qui peuvent outrepasser de 1 m cette distance minimum.

En Nu, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Dans la bande des 4m elles doivent rester la règle définie à l'article N 10.

L'égout de toiture peut être établi à l'aplomb de la limite séparative. Dans ce cas, les débords de toiture sont limités à 0, 50 m.

ARTICLE N 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE N 9 – L'emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE N 10 – La hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions autorisées sur les constructions existantes devra être inférieure à celle de la panne sablière du bâtiment principal.

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation est fixée à 9,5 m au faitage, à partir du sol naturel existant avant travaux d'affouillement et d'exhaussement.

La hauteur n'est pas limitée pour les constructions destinées aux services publics ou à usage agricole.

Les annexes doivent respecter le principe de hauteur relative suivant dans une bande de **4 m**, par rapport aux limites séparatives et limites avec les voies et emprises publiques :

$h=d/2 + 2.60$ mètres

d : distance horizontale de chaque point du bâtiment par rapport au point de la limite la plus proche.

Dans tous les cas, la hauteur des annexes isolées ne peut excéder la hauteur de la panne sablière de

la construction principale au point le plus proche.

ARTICLE N 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute construction nouvelle ou restauration doit, par son volume ou son aspect architectural, respecter le caractère du bâti environnant et s'apparenter aux volumes existants.

Pour les restaurations de constructions existantes, l'état actuel doit être aussi peu modifié que possible et les caractéristiques principales, telles que : éléments de structure et de charpente apparents, balcons, galeries, tambours, souches de cheminées, etc..., ne doivent être supprimés que s'ils sont absolument incompatibles avec le bon fonctionnement de la construction modifiée. Ils seront éventuellement reconstruits si leur état ne permet pas leur conservation.

Les constructions voisines caractéristiques : fours, greniers, etc... et les plantations éventuelles accompagnant la construction doivent également être portées au relevé d'état actuel et conservées. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti et son adaptation au terrain peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Toutes les constructions, garages et locaux professionnels compris, doivent respecter les règles suivantes :

Maçonnerie :

Les parements extérieurs des murs réalisés en maçonnerie doivent, soit recevoir un enduit projeté ou taloché, soit être en tuf appareillé.

Charpentes, structures :

Les pièces de charpente et de structure de façades bois apparentes doivent avoir une section suffisante, en rapport avec leur expression habituelle dans l'architecture locale.

Toitures :

Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, les toitures doivent être obligatoirement à deux pans au minimum, inclinés à l'identique des constructions anciennes les plus proches. Les pans peuvent être inégaux, à condition que la longueur du plus petit ne soit pas inférieure à 60% de la longueur du plus grand.

Les revêtements de toitures doivent être de teinte mate, gris ou brun. L'emploi du fibro-ciment en plaques est interdit;

L'emploi du bac acier prélaqué est autorisé moyennant le respect des teintes préconisées.

Les couvertures en terrasses sont autorisées lorsque les constructions sont intégrées à un talus; elles doivent être obligatoirement, soit engazonnées, soit accessibles.

Les dépassées de toit sont autorisées à 1m pour le bâtiment principal et 0.60 m pour les annexes.

Baies :

Les percements doivent avoir des proportions en rapport avec l'architecture locale traditionnelle; des vitrages peuvent être installés dans les panneaux déterminés par les ossatures en bois.

Balcons :

Les balcons doivent être obligatoirement en bois dans le cas de restaurations, et d'un type traditionnel au Val d'Arly, à l'exclusion d'autres types provenant de régions voisines.

Bardages, madriers :

Les bardages éventuels doivent être obligatoirement verticaux ou horizontaux.

Clôtures :

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des prescriptions concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, en toute sécurité et de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Panneaux solaires, dispositifs d'économie d'énergie :

En toutes zones sont autorisés les panneaux solaires et les dispositifs d'économie d'énergie sous réserve d'une intégration architecturale acceptable avec l'environnement et sans incidences pour le voisinage (bruit, réverbération, nuisances visuelles,...).

ARTICLE N 12 – Les aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parcs de stationnement de surface ou des garages.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris l'accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 mètres de la construction principale et que lesdites places soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière et joint à la demande de permis de construire.

ARTICLE N13 – Les espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Sans objet.

ARTICLE N 14 – Le Coefficient d'Occupation du Sol

~~Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles N 3 à N 13.~~

Sans objet.

LEXIQUE DU REGLEMENT

Accès

L'accès est le point de jonction de la voie d'accès publique ou privée avec le domaine public. Il peut volontairement être marqué par un rétrécissement de la chaussée, par une différenciation de matériaux, par un porche...

Alignement

L'alignement est la limite du domaine public et des propriétés riveraines.

Chalet d'alpage / bâtiment d'estive

Un bâtiment qui abrite en même temps les hommes et les animaux à une altitude théorique minimum de 1500 m et qui peut posséder une valeur patrimoniale. Cette valeur patrimoniale est jugée par la Commission des Sites qui se rend sur site pour statuer. Le permis de construire reste préalablement nécessaire.

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

~~Le COS exprime la densité maximale de construction admise dans une zone, et donc sur chaque terrain de cette zone.~~

~~Multiplié par la superficie du terrain, il donne la Surface de Plancher susceptible d'être bâtie sur le terrain.~~

Construction

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la Surface de Plancher au sens de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement, sauf dispositions particulières.

Débord de toiture

Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale de la construction sur le sol. Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain prise pour référence.

Espace libre

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées. Dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

Installations classées

Installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publiques, soit pour l'agriculture. Elles sont réglementées par la loi du 19 juillet 1976 et les textes pris pour son application.

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Logement

Est considéré comme logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC...), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté. Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

Nu de la façade

Plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur ce nu.

Outeau

Petite lucarne de ventilation des combles.

Panne sablière

Pièce horizontale de la charpente qui couronne le mur goutterau à la base du comble.

Surface de Plancher

Article R 112-2 du Code de l'Urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Voie

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

PRECISIONS CONCERNANT « LES ANNEXES »

La notion unique de « surface de plancher » (SP) est définie comme la surface couverte et fermée à l'intérieur des murs de la construction.

Depuis le 1^{er} mars 2012, elle a remplacé les notions de surfaces SHON et SHOB qui recouvraient sensiblement les surfaces habitables et non habitables.

Elle établit une distinction entre les surfaces fermées et les surfaces couvertes mais ouvertes. Des constructions de ce type, dont des annexes du type abri-voiture, généreront des m² entrant dans le calcul du CES, mais pas dans celui du COS.

Annexes isolées/ Annexes accolées

Sur un même tènement, la notion d'annexe s'entend comme une construction en lien direct avec la construction principale préexistante.

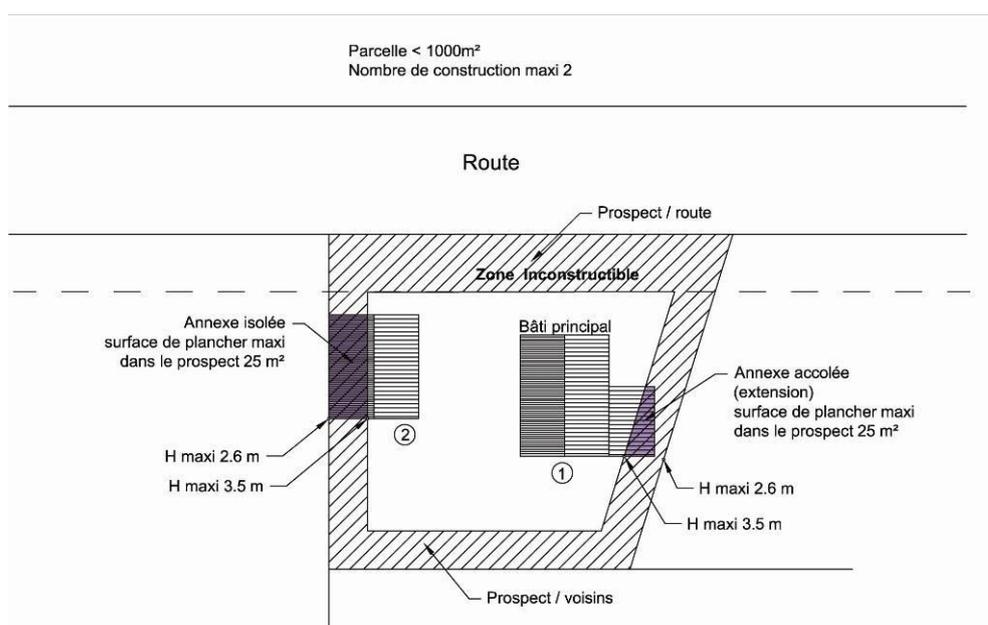
L'annexe accolée est assimilée à une extension, ne faisant qu'augmenter le volume de la construction initiale. Elle peut être salle de bains, chambre, véranda, sas,..., d'une manière générale agrandissement de la surface habitable, mais aussi atelier, garage, locaux techniques, jardin d'hiver, ...pouvant avoir pour conséquence d'augmenter la surface de plancher, selon la nature des locaux, dans le respect des règles, dont la destination, autorisées.

L'objectif de limitation des possibilités constructives sur un tènement est double : gérer la constructibilité en évitant une gêne vis-à-vis des voisins, et éviter la prolifération de constructions sur un même tènement.

La diminution des surfaces des parcelles constructives conduit à permettre une constructibilité limitée dans les bandes de prospect en réponse au point 1 :

La construction est possible dans des limites maximales de surface par bande de prospect et de hauteurs bien définies, qu'il s'agisse d'annexes isolées, d'annexes accolées (extensions), voire de construction principale initiale respectant les règles particulières à l'intérieur des bandes de prospect.

La construction initiale, augmentée d'annexes accolées (extensions) compte pour 1 construction.

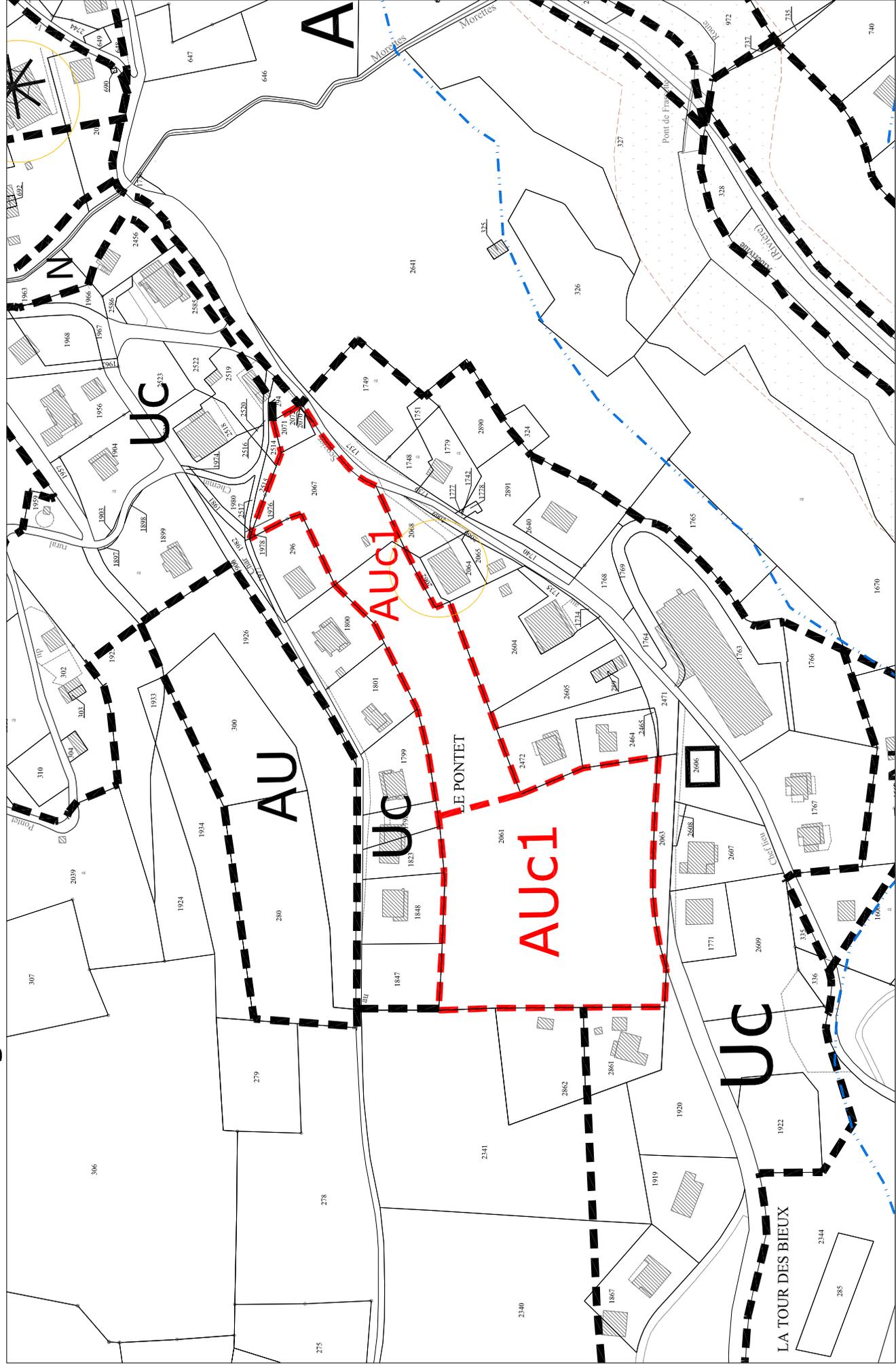


Pièce 4.2 : Zonage

Les modifications de zonage sont décrites dans les pages suivantes

PLU de Flumet

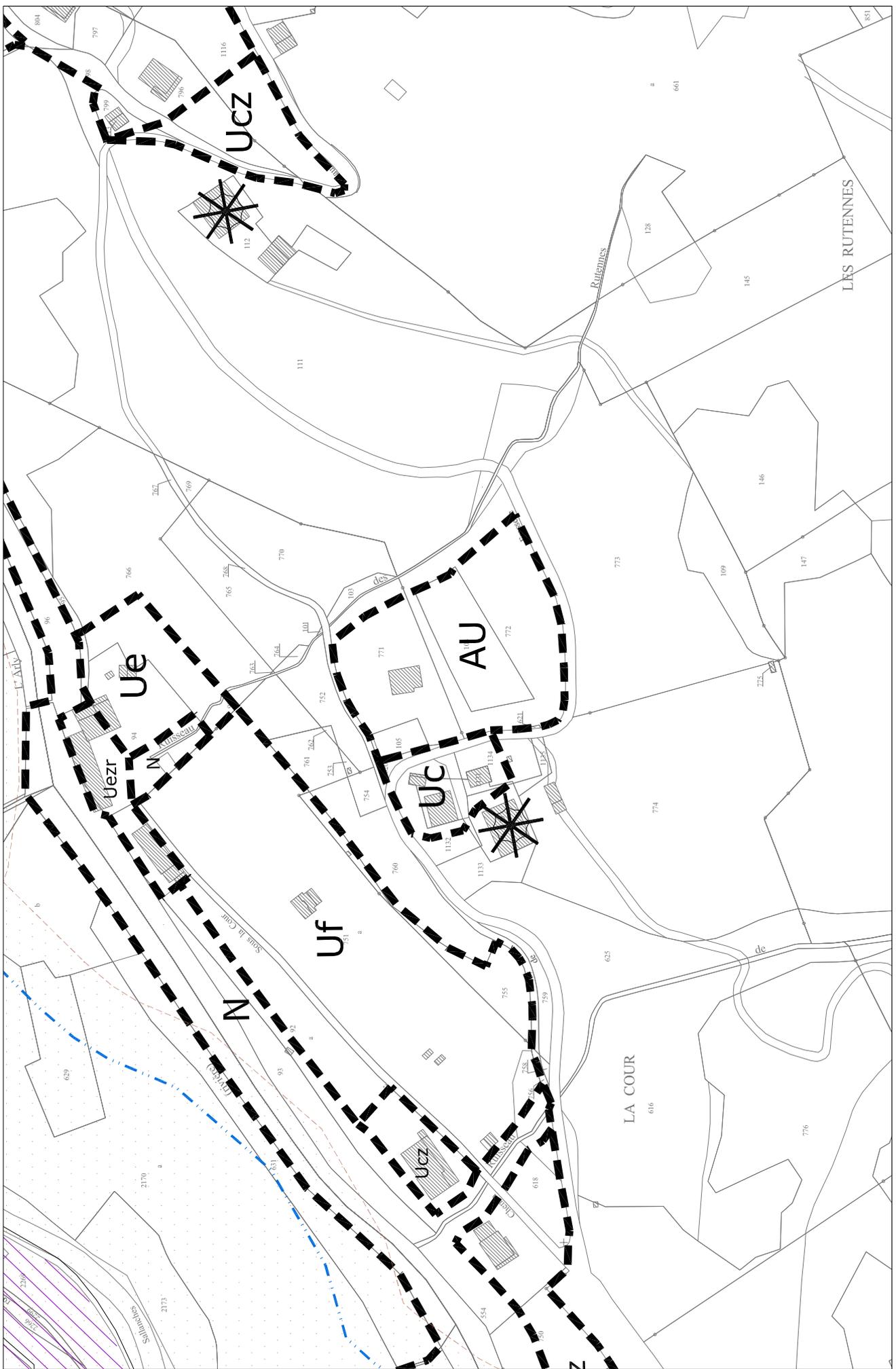
Le Pontet - Zonage modifié



Echelle : 1/2000

PLU de Flumet

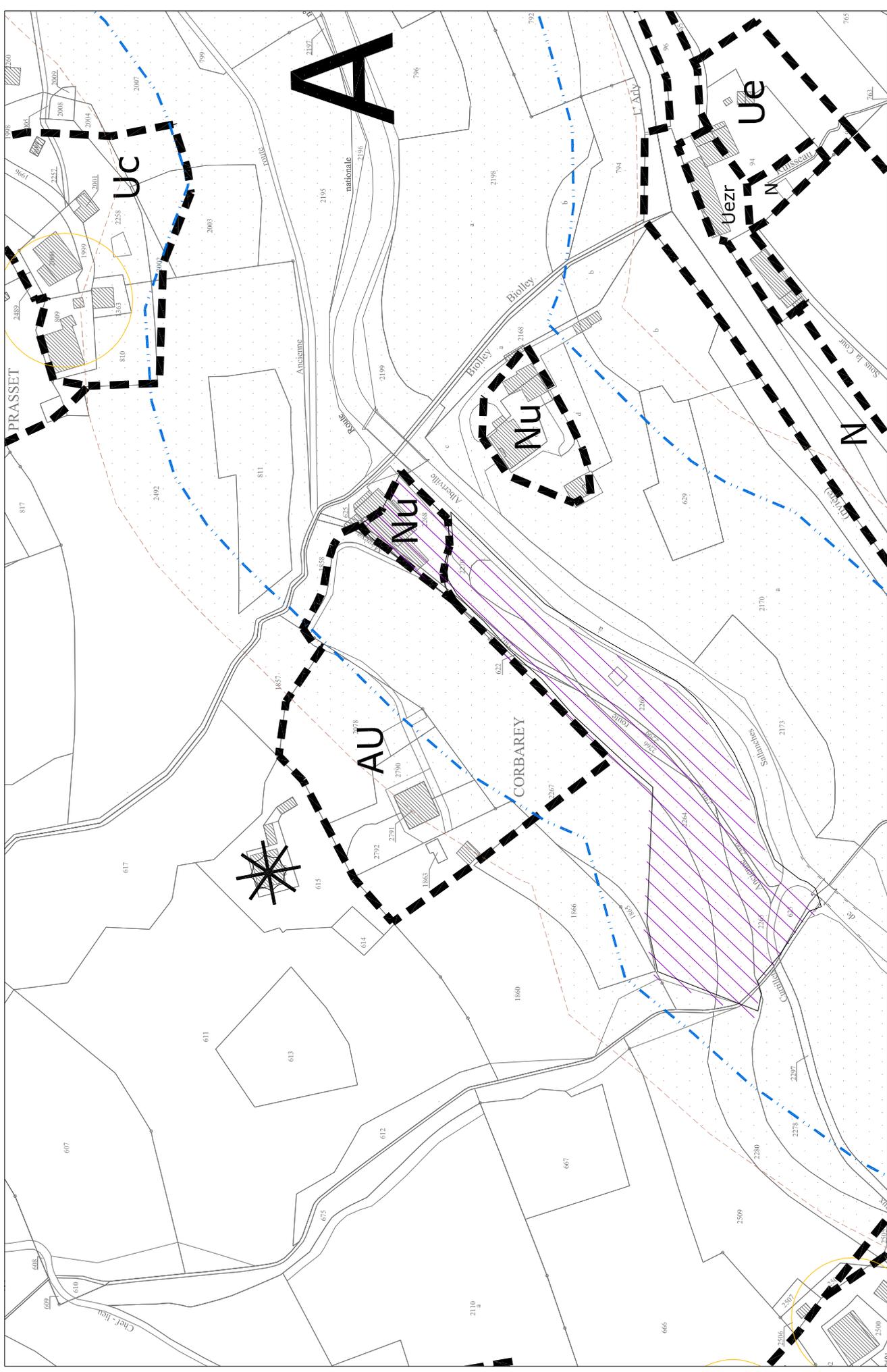
La Cour - Zonage en vigueur



Echelle : 1/2000

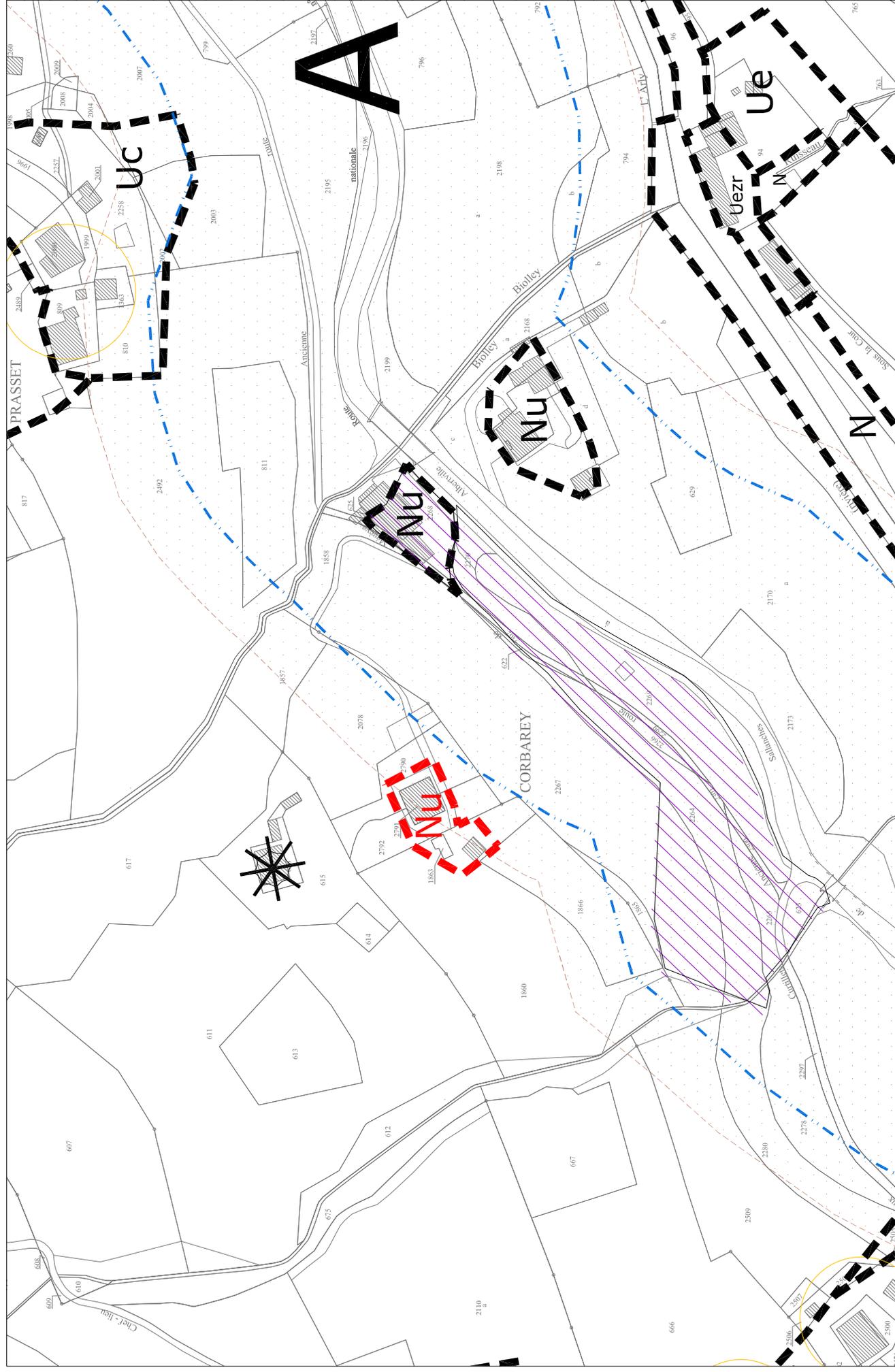
PLU de Flumet

Corbarey- Zonage en vigueur



Echelle : 1/2000

PLU de Flumet Corbarey - Zonage modifié



Echelle : 1/2000